

Gewerbemietenspiegel

2021 / 2022

Ergebnisüberblick für die Region Südlicher Oberrhein



Handwerkskammer
Freiburg



IHK
Südlicher
Oberrhein

Wissenschaftliche Begleitung und Auswertung:



Vorwort

Sehr geehrte Mieter:innen von Gewerbeflächen,
sehr geehrte Immobilienbesitzer:innen,
werte Sachverständige und Expert:innen,
liebe Unternehmer:innen,


bei strukturellen Veränderungen im Umfeld des Standorts, etwa bei Handelsflächen in Innenstädten oder bei Werkstätten in ländlich geprägten Gebieten, ist es ratsam, die eigenen Mietzahlungen oder Mietforderungen auf den Prüfstand zu stellen. Das gilt nicht erst seit der Corona-Pandemie.

Vor diesem Hintergrund haben die Handwerkskammer (HWK) Freiburg und die Industrie- und Handelskammer (IHK) Südlicher Oberrhein gemeinsam mit wissenschaftlicher Unterstützung von der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) 2021 eine Onlineumfrage unter ihren Mitgliedsbetrieben durchgeführt. Qualifizierte Sachverständige und die Wirtschaftsförderungen haben die Ergebnisse anschließend validiert. Das Ergebnis sehen Sie nun vor sich: den für die Region südlicher Oberrhein ersten gemeinsamen Gewerbemietpreispiegel für die fünf Hauptnutzungen Ladenlokale, Gastronomie, Büroflächen, Werkstätten und Lagerflächen.

Anders als im privaten Wohnungsmarkt ist der Markt für Gewerbemieten weit weniger transparent. Gerade außerhalb von Großstädten und insbesondere in unserer eher ländlich geprägten Region fehlte bisher oft eine differenzierte inhaltliche Betrachtung von Lagen, Lagequalitäten, Erreichbarkeiten analog und digital sowie die Besonderheit der Grenzsituation zu Frankreich. Diese Lücke schließen wir mit dem vorliegenden Mietpreispiegel. Er dient den interessierten Leser:innen als Orientierung im Bereich der gewerblichen Mieten. Nutzen Sie den Bericht und die Ergebnisse und ziehen Sie zur Interpretation auch gerne die Experten Ihrer Kammern hinzu.

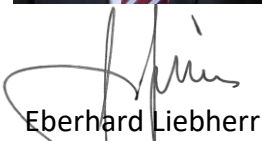
Viel Spaß beim Lesen wünschen




Johannes Ullrich

Präsident der
Handwerkskammer
Freiburg




Eberhard Liebherr

Präsident der
Industrie- und Handelskammer
Südlicher Oberrhein

Inhaltsverzeichnis

1	HINWEIS ZU DEN DARGESTELLTEN INHALTEN	1
2	DATENLAGE	2
3	LESEANLEITUNG	4
4	ERGEBNISSE	6
4.1	Ladengeschäfte	6
4.2	Büros.....	11
4.3	Gastro	16
4.4	Werkstätten.....	17
4.5	Lager	18
5	CORONA UND MIETEN	18

1 Hinweis zu den dargestellten Inhalten

Bei diesem Dokument handelt es sich um den so genannten Report A des Gewerbemietspiegels für die Region Südlicher Oberrhein. Im Interesse guter Lesbarkeit und Übersichtlichkeit wurde hier auf zu vertiefte Ausführungen zur Datenermittlung und -verarbeitung verzichtet. Nach ersten Beschreibungen werden infolgedessen die Ergebnisdaten direkt abgebildet.

Interessierte Leser erhalten im deutlich umfangreicheren Report B gerne vollständige Transparenz zum Prozess der Mietpiegelerstellung, ebenso wie die weiteren ermittelten Daten, die zur Überprüfung und zum Vergleich der vorliegenden Informationen eingeflossen sind.

Diesen und den detaillierten Report B finden Sie unter:

www.hwk-freiburg.de/gewerbemietspiegel

www.suedlicher-oberrhein.ihk.de/gewerbemietspiegel

Haftungsausschluss:

Die ermittelten Werte dienen der Mietpreisorientierung und haben ausdrücklich keinen gutachterlichen Charakter. Die bereitgestellten Informationen sind lediglich allgemeine Informationen und ersetzen keine professionelle Beurteilung. Jede Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ist ausgeschlossen.

2 Datenlage

Gegenstand der Befragung

Die folgenden Abschnitte geben eine genauere Übersicht über die untersuchten Mietverhältnisse. Hierbei werden in den Überschriften Kurztitel für die Kategorien festgelegt, um eine bessere Lesbarkeit im weiteren Verlauf zu gewährleisten. Vollständige Beschreibungen und kurze Hintergrunderläuterungen sind angeschlossen.

- **Ladengeschäfte bzw. Läden**

In dieser Kategorie wurden Ladengeschäfte, typische Flächen im Einzelhandel sowie Ausstellungsflächen erhoben. Gerade für Lagen innerhalb größerer Orte der Region könnte hier auch entscheidend sein, ob neben dem Erdgeschoss weitere Ebenen gemietet werden. Dieser Aspekt wurde im Fragebogen erfasst.

- **Büros**

Im Fokus stehen hier vor allem Büroflächen, die eigenständig nutzbar sind. Gleichwohl werden auch Mieten ermittelt, für Büros, die beispielsweise zu einer Werkstatt gehören oder in einem Wohngebäude untergebracht sind. Hier könnten sich insbesondere in städtischen Lagen Unterschiede zum Umland ergeben.

- **Gastro**

Durch die Verbindung von Hotel und Gastronomie wurden hierbei auch alle Beherbergungsbetriebe angeschrieben. Auch weitere touristische Flächen wurden vorsorglich mit abgefragt. Die Ergebnisse beschränken sich auf die Bewirtschaftungsflächen ohne spezielle Sonderverträge.

- **Werkstätten**

Hierunter fallen alle Flächen, die für Produktionstätigkeiten oder Werkstätten genutzt werden. Falls Mieter von großen industriellen Anlagen hier geantwortet haben, wird dies bei der Auswertung entsprechend berücksichtigt. Da an viele Werkstätten zumindest auch kleinere Lager angeschlossen sind, ist die Abgrenzung zur folgenden Kategorie besonders wichtig.

- **Lager**

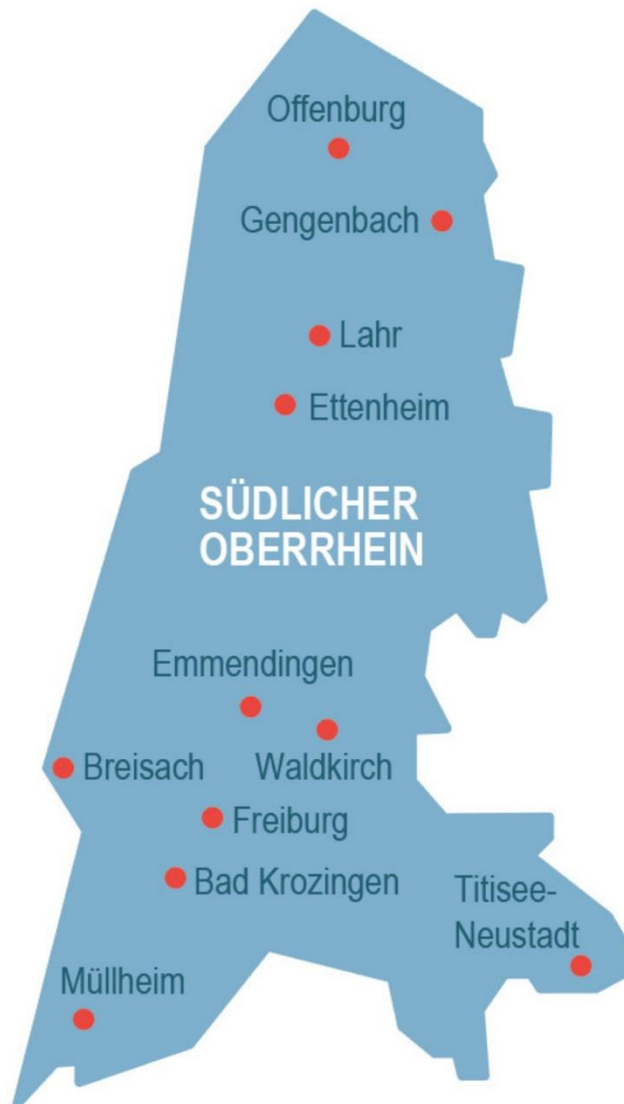
Unter der Überschrift Lager-, Außen- und Hoffläche wurden insgesamt vier Lager-Flächenarten erhoben: Beheizte Lagerflächen, unbeheizte Lagerflächen, überdachte Lager bzw. Außenflächen und nicht überdachte Flächen, die zur Lagerung genutzt werden. Aufgrund der Bebauung vieler Grundstücke bestehen hier meist fließende Übergänge der Flächenarten untereinander bzw. auch zur zuvor geschilderten Kategorie. In vielen Mietverhältnissen wird nur ein Gesamtmietbetrag festgehalten, der nicht zwischen den Quadratmeterzahlen der jeweiligen Flächenarten unterscheidet. Auf eine genaue Abgrenzung wurde bei der Auswertung daher besonderes Augenmerk gelegt.

- **Mischmieten**

Mischmietverhältnisse sind ebenfalls bei der Befragung berücksichtigt und in die Ergebnisse nach Möglichkeit eingearbeitet worden, ohne aber Mischmietverhältnisse gesondert darzustellen.

Räumliche Abgrenzung

Die Umfrage wurde Mitte 2021 über die Industrie- und Handelskammern und Handwerkskammern des Regierungsbezirkes Freiburg durchgeführt. Diese Auswertung fokussiert sich jedoch auf die Landkreise Ortenau, Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald, Lörrach und sowie den Stadtkreis Freiburg. Diese Region wird vertreten durch die IHK Südlicher Oberrhein oder die Handwerkskammer Freiburg.



Der Landkreis Lörrach ist Teil des Betreuungsgebietes der Handwerkskammer Freiburg, für dieses Gebiet werden die Mieten für Lagerflächen und Werkstattflächen veröffentlicht. Für Mieten von Büroflächen und Ladenflächen aus dem Bereich Lörrach können sich die dort ansässigen Handwerksbetriebe an die Handwerkskammer Freiburg bzw. den dortigen Ansprechpartner Dietmar Ernst unter der Telefonnummer 0761 21800-140 wenden.

3 Leseanleitung

Wesentliche Grundlagen

Die bereits genannten und beschriebenen Mietverhältnisse wurden um offenkundige Ausreißer bereinigt und, sofern aufgrund der Datenrückmeldung möglich, nach Ortsgröße gegliedert. Innerhalb der Ortsgrößengruppen sind in den Tabellen Spannen angegeben, die teilweise um Spitzenmieten ergänzt wurden. Spitzenmieten (höchste und niederste) stellen dabei das 1% der teuersten bzw. 1% der günstigsten Mieten dar. Ist also in der rechten Spalte der Tabelle für Ort X angegeben, dass die Miete 120 € / Quadratmeter netto bzw. kalt und Monat sei, so ist davon auszugehen, dass nur die 1% teuersten der Mietverhältnisse der Ortsgruppe in dieser Preisregion zu finden sind. Umgekehrt gilt das Gegenteil in der linken Spalte für Minimalmieten und die 1% günstigsten Situationen. Minimal- und Spitzenmieten werden nur ausgewiesen, wenn diese nach Datenlage und Expertenschätzung (siehe letzter Punkt) sinnvolle Aussagen ermöglichen.

Orientierung für Überlegungen im aktuellen Markt

Als Vergleich für Darstellungen werden bewährte Konzepte des Wohnungsmietmarktes genutzt. Hierbei hat sich eine mittlere Marktspanne als statistisch aussagekräftig erweisen. Aus einem sortierten Datensatz bzw. einer sortierten Datengruppe werden dann immer die mittleren zwei Drittel verwendet. Daher bilden in den folgenden Tabellen die zweite Spalte von links und die zweite Spalte von rechts genau diese Werte ab. Der Median stellt in der mittleren Spalte auch die mittlere Bestandsmiete (Median) einer Kategorie dar.

Zuschläge

In der finalen Tabelle werden auch Zu- und Abschläge ausgewiesen, die ausgehend von der benannten Marktmiete am Median ergänzt werden können. Diese sollten aber immer nur indikativ verwendet werden. Die Zuschläge werden im Einzelfall niemals 20% überschreiten, um die „Basiswerte“ der Tabellen nicht zu überdecken. Eine Kombination der Zuschläge ist möglich. Die Kombinationen dürfen jedoch nicht so angewendet werden, dass die Spannen deutlich überschritten werden, auch wenn dies in manchen Fällen rechnerisch möglich wäre. Mit anderen Worten: Eine Spitzen-Miete muss sich auch durch ein „Spitzen-Gewerbeobjekt“ rechtfertigen lassen.

Bestandsmarkt gegenüber Prestigeobjekten, Neubau und besonderen Pendlersituationen

Ein Hinweis zur Datengrundlage und zur Nutzung im Markt ist wichtig: Der Datensatz basiert auf einer Erhebung und enthält Mieten, die tatsächlich so von Kammermitgliedern rückgemeldet wurden und im Markt in dieser Form existieren. Die Mieten beziehen sich auf Bestandsverträge. Es kann folglich zu mindestens zwei Abweichungen in der Realität kommen: Einerseits könnten Einzelfälle existieren, die von den vorgelegten Spannen abweichen, weil es individuelle Vereinbarungen gibt, die nicht auf einen gesamten Marktblick verallgemeinerbar sind. Andererseits werden Neubau- oder Prestigeimmobilien auf Märkten immer andere Preise / Mieten erreichen als Bestandsimmobilien. Erstere genießen in der Regel eine höhere Aufmerksamkeit, während letztere einen erheblich größeren Anteil des Marktes darstellen.

Abgleich mit Marktexperten

Der Abgleich mit mehreren Marktexperten (Dirk Schemmer, Gisinger Immobilien, Frank Pfaff) hat auch deutlich bestätigt, dass gerade in Märkten mit wenig Vertragsabschlüssen (wenig Nachfrage in Randlagen oder zu wenig Angebot bei Kernlagen) im Einzelfall stark abweichende

Werte bezahlt werden. Vor allem im Großraum Freiburg wurde daher der Kern des Marktes mit den benannten Experten abgeglichen.

Abgleich mit Datenquellen der Auftraggeber

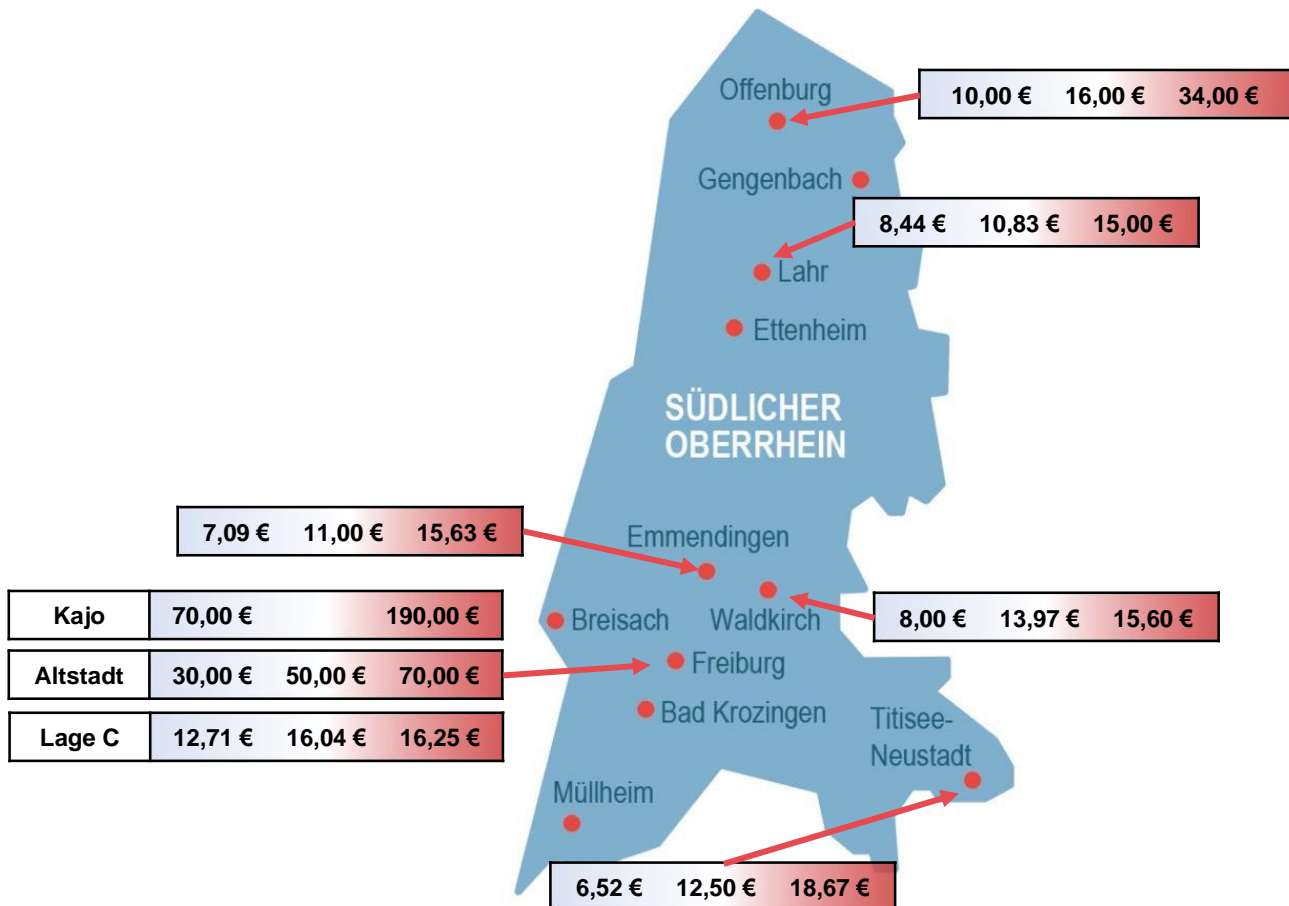
Nach den zuvor beschriebenen Schritten der Datenaufbereitung und -auswertung wurden erste Berichtsdokumente erstellt. Diese Informationen wurden für eine finale Endkontrolle ausgewählten Marktexperten der Kammern (Wirtschaftsförderer, Obermeister usw.) zur Verfügung gestellt, um deren Rückmeldungen zu erhalten. Auf diese Weise konnten noch einmal knapp 20 Personen eine Einschätzung zu den gewonnenen Zahlen abgeben.

Die Rückmeldungen der Beteiligten führten nicht zu signifikanten Anpassungen. Zu fast allen folgend dargestellten Tabellen gaben die befragten Personen mit deutlicher Mehrheit an, dass die Zahlen sich im Rahmen von deren Erwartungen bewegen bzw. keine korrigierenden Richtungsaussagen möglich seien. Einzelne Nennungen, die die Zahlen für leicht zu niedrig hielten, wurden durch fast identisch viele Nennungen ausgeglichen, die die Zahlen für leicht zu hoch angesetzt sahen. Sonderfälle ausgenommen, sollten die folgend dargestellten Zahlen einen breiten Überblick über den üblichen / mittleren Markt darstellen.

4 Ergebnisse

4.1 Ladengeschäfte

Schnellübersicht Ladenmieten 2021/2022



Die feinere Unterteilung der Lagequalitäten in Freiburg Innenstadt wurde erst im Gespräch mit den befragten Experten genauer entwickelt. Hierbei wurde vor allem die Spitzenlage der Kaiser-Joseph-Straße gegenüber den restlichen Lagen in der Fußgängerzone separiert und noch einmal im Nachgang indikativ mit Neuvertragsmieten abgeglichen.

Ladengeschäfte – Freiburg im Breisgau

Freiburg im Breisgau	Tiefstwert	Spanne Mittlerer Markt			Spitze
		unten	Median	oben	
Lagequalität A++ Kaiser-Joseph-Straße		70,00 €		190,00 €	
Lagequalität A+ Altstadt		30,00 €	50,00 €	70,00 €	
Lagequalität A		16,88 €	23,00 €	32,68 €	
Lagequalität B	9,17 €	14,80 €	22,24 €	27,78 €	35,29 €
Lagequalität C	8,33 €	12,71 €	16,04 €	16,25 €	

Hinweis:

Direkt angrenzende Vororte Freiburgs wie Merzhausen oder Gundelfingen orientieren sich an Lagequalität B und C. Die Orientierung für die Freiburger Stadtteile am Kaiserstuhl sowie Umkirch und Hochdorf sollte eher an der Kategorie C erfolgen.

Zu- und Abschläge:

- **Flächenqualität:**
 - (stark) unterdurchschnittlich: -8%
 - durchschnittlich bis stark überdurchschnittlich: 0% / nicht vorgesehen
- **Baujahr:**
 - bis einschließlich 1999: 0% / nicht vorgesehen
 - ab 2000: +1%

Ladengeschäfte – Oberzentrum Offenburg

Ort	Tiefstwert	Spanne Mittlerer Markt			Spitze
		unten	Median	oben	
Offenburg	6,24 €	10,00 €	16,00 €	34,00 €	60,00 €

Zu- und Abschläge:

- **Flächenqualität:**
 - unterdurchschnittlich -15%
 - durchschnittlich 0% / nicht vorgesehen
 - überdurchschnittlich +15 %
- **Sanierungszustand:**
 - modernisierungsbedürftig: -17%
 - kein Modernisierungsbedarf: 0% / nicht vorgesehen
- **Flächenausnutzung:**
 - Verkaufsfläche über 75% der Mietfläche: +4%

Ladengeschäfte – Mittelzentren

Ort	Tiefstwert	unten	Median	oben	Spitze
Emmendingen	5,45 €	7,09 €	11,00 €	15,63 €	25,00 €
Haslach im Kinzigtal	6,56 €	8,28 €	10,41 €	12,75 €	14,16 €
Lahr / Schwarzwald	5,88 €	8,44 €	10,83 €	15,00 €	26,25 €
Titisee-Neustadt*	6,00 €	6,82 €	12,50 €	18,67 €	32,11 €
Waldkirch	6,36 €	8,00 €	13,97 €	15,60 €	16,78 €
Andere Mittelzentren mit weniger als 5 Nennungen	3,33 €	6,38 €	10,00 €	13,98 €	27,00 €

* Hinweis:

Die Mieten in Titisee-Neustadt sollten aufgeteilt werden. Mieten in Neustadt sollten sich nur in allerbesten Lage von unten her an den Median bewegen. Mieten in Titisee erreichen gerade bei Seelage Zahlen um den Wert „oben“ bzw. bis zur Spitze.

Zu- und Abschläge:

- **Flächenqualität:**
 - unterdurchschnittlich: -13%
 - durchschnittlich: 0% / nicht vorgesehen
 - überdurchschnittlich: +13 %
- **Baujahr:**
 - bis einschließlich 1970: -2%
 - ab 1971: 0% / nicht vorgesehen

Ladengeschäfte – Kleinere Orte, die nicht Ober- oder Mittelzentrum sind

Lage des Ladens	Tiefstwert	unten	Median	oben	Spitze
Kleine Orte	3,50 €	5,71 €	8,75 €	11,43 €	15,00 €

Hinweis:

Ladengeschäfte in Grenzregionen sind grundsätzlich höher zu bewerten. Gerade direkt an der Grenze zu Frankreich und der Schweiz lassen sich erhebliche Preisaufschläge feststellen für Einzelhandel mit Tabakverkauf.

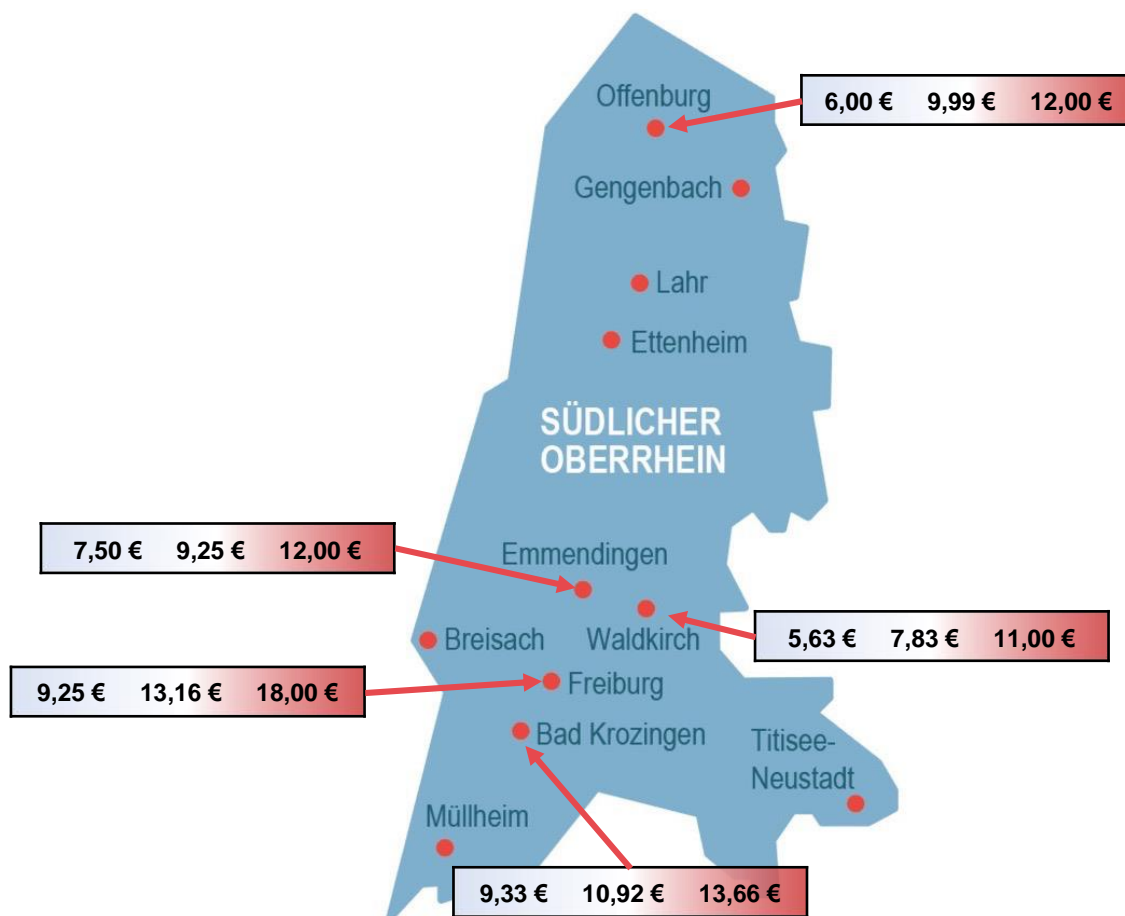
Zu- und Abschläge:

- **Flächenqualität:**
 - unterdurchschnittlich: -5%
 - durchschnittlich: 0% / nicht vorgesehen
 - überdurchschnittlich: +5 %
- **Sanierungszustand:**
 - modernisierungsbedürftig: -3%
 - kein Modernisierungsbedarf: 0% / nicht vorgesehen
- **Flächenausnutzung:**
 - Verkaufsfläche über 75% der Mietfläche: +2%

4.2 Büros

Wird von Bestlagen in Einkaufsstraßen und Sondereffekten z. B. durch kombinierte Vermietungen mit Werkstätten oder anderen Nutzungsarten abgesehen, orientieren sich Büromieten oft an Wohnungsmieten.

Schnellübersicht Büromieten 2021/2022



Büros – Freiburg im Breisgau

Freiburg im Breisgau	Tiefstwert	Spanne Mittlerer Markt			Spitze
		unten	Median	oben	
Lagequalität A+ / A++ Altstadt		12,50 €	15,00 €	18,00 €	
Lagequalität A	10,40 €	10,91 €	13,16 €	18,00 €	19,26 €
Lagequalität B	9,71 €	10,40 €	12,65 €	15,75 €	
Lagequalität C	7,58 €	9,25 €	12,65 €	15,75 €	

Zu- und Abschläge:

- **Baujahr:**
 - bis einschließlich 1970: -3%
 - 1971 bis einschließlich 1999: 0% / nicht vorgesehen
 - ab 2000: +9%
- **Hauptgebäudenutzung:**
 - ausschließlich Büronutzung: +7%
 - andere Nutzung: 0% / nicht vorgesehen
- **Sanierungszustand:**
 - modernisierungsbedürftig: 0% / nicht vorgesehen kein
 - teilmodernisiert: +6%
 - neu oder neuwertig: +7%

Büros – Oberzentrum Offenburg

Ort	Tiefstwert	Spanne Mittlerer Markt			Spitze
		unten	Median	oben	
Offenburg	6,00 €	6,00 €	9,99 €	12,00 €	14,00 €

Zu- und Abschläge:

- **Flächenqualität:**
 - stark unterdurchschnittlich: -11%
 - unterdurchschnittlich: -8%
 - durchschnittlich: 0% / nicht vorgesehen
 - überdurchschnittlich: +8%
 - stark überdurchschnittlich: +11%
- **Baujahr:**
 - bis einschließlich 1970: -7%
 - 1971 bis einschließlich 1999: 0% / nicht vorgesehen
 - ab 2000: +8%
- **Hauptgebäudenutzung:**
 - ausschließlich Büronutzung: 0% / nicht vorgesehen
 - andere Nutzung: -9%
- **Sanierungszustand:**
 - modernisierungsbedürftig: -20%*
 - teilmodernisiert: -8%
 - neuwertig / vollmodernisiert: 0% / nicht vorgesehen
 - Neubau: +16%

* Hinweis:

Bei dieser Eigenschaft wurde wegen Überschreitung der 20%-Vorgabe gekappt.

Büros – Mittelzentren

Ort	Tiefstwert	unten	Median	oben	Spitze
Bad Krozingen	7,97 €	9,33 €	10,92 €	13,66 €	
Emmendingen	5,68 €	7,50 €	9,25 €	12,00 €	14,00 €
Kehl	6,25 €	7,00 €	7,71 €	8,41 €	15,00 €
Waldkirch	5,63 €	7,50 €	7,83 €	11,00 €	
Mittelzentren mit weniger als 5 Nen- nungen	5,71 €	7,00 €	10,00 €	15,00 €	

Hinweis:

Orte mit wenig Datenrücklauf weisen üblicherweise höhere Unterschiede in den Spannen auf als Orte mit mehr Rücklauf.

Zu- und Abschläge:

- **Lage:**
 - Gewerbegebiet: -2%
 - Industriegebiet: -11%
 - andere Lagen: 0% / nicht vorgesehen
- **Flächenqualität:**
 - stark unterdurchschnittlich: -11%
 - unterdurchschnittlich: -8%
 - durchschnittlich: 0% / nicht vorgesehen
 - überdurchschnittlich: +8%
 - stark überdurchschnittlich: +11%
- **Baujahr:**
 - bis einschließlich 1970: -10%
 - ab 1971: 0% / nicht vorgesehen
- **Hauptgebäudenutzung:**
 - ausschließlich Büronutzung: 0% / nicht vorgesehen
 - andere Nutzung: -9%

Büros – Kleinere Orte, die nicht Ober- oder Mittelzentrum sind

Ort	Tiefstwert	unten	Median	oben	Spitze
Kleine Orte	3,61 €	5,75 €	8,00 €	11,63 €	

Hinweis:

Büroflächen in Grenzregionen sind grundsätzlich höher einzustufen.

Zu- und Abschläge:

- **Lage:**
 - Gewerbegebiet: +3%
 - Industriegebiet: -11%
 - andere Lagen: 0% / nicht vorgesehen
- **Baujahr:**
 - bis einschließlich 1970: -3%
 - ab 1971: 0% / nicht vorgesehen
- **Hauptgebäudenutzung:**
 - ausschließlich Büronutzung: 0% / nicht vorgesehen
 - Wohngebäude: +7%
 - andere Nutzung: -2%
- **Sanierungszustand:**
 - (teil)modernisierungsbedürftig: -4%
 - neuwertig / vollmodernisiert: 0% / nicht vorgesehen kein
 - Neubau: +7%

4.3 Gastro

Leider wurden für den Bereich Gastronomie, Hotellerie und weitere touristische Angebote nur sehr wenige Rückmeldungen gegeben, so dass die folgenden Übersichten nur Aussagen zu Flächen mit Bewirtungsangeboten machen können:

Gastro – Gesamtregion

Gesamtregion / Lagequalität	Spanne Mittlerer Markt		
	unten	Median	oben
alle	6,50 €	13,50 €	26,25 €
A	9,23 €	16,54 €	34,43 €
B	8,14 €	13,90 €	33,85 €
C	4,84 €	7,00 €	14,17 €

Gesamtregion / Lagequalität	Spanne Mittlerer Markt		
	unten	Median	oben
Pro Quadratmeter	6,50 €	13,50 €	26,25 €
Pro bewirtetem Platz	7,50 €	14,15 €	34,43 €

Weitere Zuschläge sind bei dieser Flächenart nicht vorgesehen.

Hinweis:

Manche Mietarten sind miteinander im statistischen Sinne lose verbunden. Beispielhaft sind Orte mit höheren Wohnmieten meist auch durch höhere Büro- oder Ladenmieten gekennzeichnet. Diese Orientierung ist unterschiedlich stark ausgeprägt, aber unter den ausgewerteten Gewerbemieten im Bereich Gastro am wenigsten stark sichtbar.

4.4 Werkstätten

Werkstätten – Gesamtregion

	Spanne Mittlerer Markt		
	unten	Median	oben
Freiburg im Breisgau	5,72 €	6,90 €	13,33 €
weitere Oberzentren	4,37 €	5,63 €	8,83 €
Mittelzentren	3,02 €	4,44 €	7,76 €
Kleinere Orte, die nicht Mittel- oder Oberzentrum sind	2,00 €	3,56 €	7,62 €

Hinweis:

Im Gesamtdatensatz wurden auch Werkstatt- bzw. Produktionsmieten außerhalb der Spannen aufgefunden. Die geringste Zahl betrug 1,15 €/m² bzw. die höchste Zahl 27,78 €/m². Es ist jedoch anzunehmen, dass es sich hierbei um besondere Konstellationen handeln würde, die kaum richtungsweisend für Aussagen in der Marktbreite sein dürften. Ebenso in Freiburg dürften die 13,33 €/m² nur in seltenen Fällen realisierbar sein.

Auch bei den für Freiburg und die weiteren Oberzentren dargestellten oberen Marktwerten entsteht teilweise ein fließender Übergang zu Wohnungsmieten. Beim Abgleich mit den genaueren Adressinformationen zeigte sich eben jene räumliche Nähe. In dieser Gruppe von Gewerbemieten ist auch nach Rücksprache mit den befragten Marktexperten anzuraten, nicht weit über die angegebenen Mediane hinauszugehen bzw. sich zu fragen, ob hierfür mehrere objektiv begründete überdurchschnittliche Objektmerkmale nachgewiesen werden können. Im Zweifel sollte die Orientierung am Median verbleiben.

4.5 Lager

Durch den zuvor beschriebenen, fließenden Übergang zwischen verschiedenen Flächenarten im Lagerbereich musste hier aus den Mietinformationen durch Aufteilung und die Bildung von Äquivalenzziffern gerechnet werden. Auf verschiedenen Zwischenstufen dieser Rechnung wurde die Abhängigkeit der Lagerflächen von den zuvor genutzten Ortstypen und Zu- und Abschlagsmerkmalen überprüft. Hier wurden aber folgend keine statistischen Abhängigkeiten ermittelt, so dass auch hier eine Zusammenfassung sinnvoll erscheint.

Lager – Gesamtregion

	Spanne Mittlerer Markt		
	unten	Median	oben
Nicht überdachtes Außenlager*	0,46 €	0,69 €	0,92 €
Überdachtes Außenlager	1,41 €	2,11 €	2,81 €
Unbeheiztes Innenlager	2,26 €	3,38 €	4,49 €
Beheiztes Innenlager	3,11 €	4,64 €	6,17 €
*Außenlager in Kombination mit weiteren Flächen	sehr selten gesondertes Entgelt vor allem außerhalb der Städte		

Hinweis zur Anwendung unter realen Bedingungen:

Bei Mietverträgen, die mehrere Flächenarten zusammenfassen, kann es vorkommen, dass Außenlager ohne Überdachung **nicht besonders entgolten werden**. Insbesondere bei einem starken Gefälle der Mieten. Handelt es sich beispielsweise im Hauptmietvertrag um ein Ladengeschäft mit guter Ortslage, so kann es sein, dass die nicht überdachte Außenfläche nicht besonders entgolten wird, insbesondere dann, wenn sie nicht in bester Ortslage ist.

5 Corona und Mieten

Die Corona-Pandemie wirkte sich weniger stark auf die Mietsituation als erwartet aus. Mitte 2021 meldeten „nur“ 18% der Ladenbesitzer reduzierte Mieten. Hiervon erhielt knapp die Hälfte eine Minderung um 1.000 € oder mehr. Jeder vierte dieser Teilnehmer meldete Mietfreiheit über 6 Monate.

Im Gastrobereich gaben 6% der Befragten coronabedingte Kürzungen an. Hier gilt anzumerken, dass Umsatzpacht wesentlich üblicher ist.

Detaillierte Auswertungen hierzu finden sie in der Langfassung des Berichts.

Ihre Ansprechpartner

Thomas Kaiser

Industrie- und Handelskammer (IHK) Südlicher Oberrhein

Lotzbeckstraße 31

D-77933 Lahr

www.suedlicher-oberrhein.ihk.de

E-Mail: thomas.kaiser@freiburg.ihk.de

Tel 07821 2703-640

Dietmar Ernst

Handwerkskammer Freiburg

Bismarckallee 6

D-79098 Freiburg

www.hwk-freiburg.de

E-Mail: dietmar.ernst@hwk-freiburg.de

Tel.: 0761 / 21800-140

Prof. Dr. Marco Wölfle

DIA Consulting AG

Eisenbahnstraße 56

D-79098 Freiburg

www.dia-consulting.de

E-Mail: woelfle@dia.de

Tel.: 0761 / 211 069-50

Quellverweis Titelbild: SvetaZi - iStock

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des CRES unzulässig und strafbar.